



管理組合だより

平成23年度 第5号
(通巻 第176号)
平成23年10月21日発行

10月度定例理事会（H23年度第5回）

・日 時	10月9日（日）	9時～12時
・場 所	3丁目集会所（センター集会所）	
・参加役員	理事 11名・監事 2名	合計 13名参加

◆ブロック委員会は下記により行いました。

- ・日時：10月9日（日） 15時～16時
- ・場所：1丁目集会所（ノース集会所）
- ・参加：16名/81（町会別は下記参照）

・次回ブロック委員会は
12月11日（日）15時から
1丁目集会所で行います。

1丁目（3名/20） 2丁目（4名/23） 3丁目（8名/20） 4丁目（1名/18）

◇◇◇ 理事会での主な審議内容と報告事項 ◇◇◇

★施設・・・下記の工事を理事会で承認致しました。

・消防設備不適機器の改修 消火器5台交換/受信機バッテリー及び誘導灯の交換	（見積り：¥212,520）
--	----------------

- ・消防法に準じ、ブリッジドーム内（監視室含む）の消防設備機器類を適正に使用できる状態にしておくため。

・CATV 放送用配線の取付直し工事	（見積り：¥156,975）
--------------------	----------------

- ・先月号で報告の通り東京電力との「放送用電線施設共架契約（平成5年5月16日付）」に基づくもので、配線の取り回しが不適合であったため工事を行いました。

・ドームガラス周りのシール補修（雨漏り対策）	（見積り：¥381,570）
------------------------	----------------

- ・先月号で報告の「シール材が漏水のためサッカーボール状に膨らんでいたもの・・・」の補修工事を行いました。（工事は緊急性を要したため見積もりが事後報告となったものです）

★先月号でも触れましたが、今年度になってからドームの漏水が頻繁に発生しています。

特に8月あたりからの集中豪雨による漏水は激しさを増しておりますがドーム建設後、約20年を経過しているため、シール材などの経年劣化が著しくなっていることが原因です。

今期中に漏水対策として防水（シール）工事を行います。（12月内には完了の予定です・・・下記参照ください）

★ガラス清掃工事とドームの漏水工事予定は下記の通りです。

- ・工事期間中はみなさんには何かとご迷惑をおかけすることもあるかと思いますが、ご協力をお願いします。

工事内容	10月	11月	12月
ガラス清掃	●25日終了		
ドーム排煙窓漏水（シール）工事		7日開始	←→28日完了

※尚、天候条件などにより変更の場合もありますのでご承知ください。

★会計・・・新会計システム移行進捗。

- ・現在、菱サ・ビルウェアで会計数値のインストール作業を行っております。
予定より約1ヶ月遅れていますが年内には新システムと現行システムの平行作業を行いながら今年度決算期に向けて数値の最終確定を行う予定です。

※12月末か1月末までには確定する予定です。

★総務・・・重要書類の保管ルールを策定しています。

- ・ご承知のように管理組合には重要な書類（議事録や契約書あるいは裁判関連の書類など）をはじめとして数多くの書類があります。

特に過去の審議内容や決議の経緯などは極めて重要なものであります。

これらの書類を（誰が、何を、何時、どのように、どこに）保管するか、そして、どの時点で処分（廃棄または永久保存など）するかといったルールを検討しています。

★長期滞納者対策・・・先月号（9月号）管理組合便りで報告の継続

- ・一時金含めた管理費未納者の訴訟はまもなく開始する予定です。
- ・「所在不明者（残り3名）」対応について。

残り3名のうち1名につき大半が時効にかかっていることと、時効以外の滞納金額（訴訟対象金額）が91,000円であることから、訴訟費用との兼ね合いから長期滞納管理対象者から抹消することで決議いたしました。

※先月報告の4名と併せて「総会承認」とさせていただきます。

★滞納状況全般・・・1ヶ月未入金も含む（→ついうっかりにご注意ください!）

9月末件数31件 金額1,943千円（前月比：+1件 +70千円）

★ドーム排煙窓（天窗）の開閉について審議を行いました。

- ・ドームの排煙窓（天窗）は平成16年8月19日付管理組合便りで一度「排煙窓の常時閉切り」が広報され、その後（約3年後）住民の方からの要望（閉切ると夏場暑い?）などにより現在はSブロックと呼ばれる一部の窓のみの開閉を行っています・・・消防法の規制はなし！
昨年（H22年）の夏からドーム上部ステーションの暑さ対策として空調機を稼働しております。また、この窓を開閉するためには常に保守管理が必要で昨年（H22年）だけで約1,951千円のメンテナンス費用がかかっています。

以上の経緯で暑さ対策は空調機で対応しており費用も嵩むことから「再度常時閉切り」を審議しました。（様々な意見が出され、ドーム設計者の意図を確認することで持越し審議とします）

◆11月度のブリッジ保守点検日

○エレベーター	1回目	7日から11日のいずれか1日	日程が確定しましたら、上部・下部ステーションの掲示板に貼り出します。 ご協力をお願いいたします。
	2回目	21日から25日のいずれか1日	
○エスカレーター	1回目	1日から4日のいずれか1日	
	2回目	14日から18日のいずれか1日	

公式サイト「コモアの風」のパスワードは自治会の回覧板に貼付されていますのでご確認ください

【編集後記】

先日、ハゼ釣りやキノコ狩りをしてきました。キノコの生えている姿って本当に神秘的でかわいらしく、思わずシャッターを切りたくなります。もちろんその晩は撮影した写真を見ながらハゼの天ぷらとキノコたっぷりのお鍋。マイナスイオンと美味しい恵みに身も心も癒されました。やはり旬を楽しむっていいですね。



コモアしおつ団地管理組合法人
電話：0554-66-3486
発行責任者：代表理事 板坂 定弘
コモアしおつ公式サイト：
<http://www.commore.jp>